Baharuddin Ali & Co (mendakwa sebagai firma) lwn BPMB Urus Harta Sdn Bhd dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN NO S5–22–669 TAHUN 1998
AZMEL H
5 SEPTEMBER 2004

Tuan Tanah dan Penyewa — Sewa — Kenaikan — Tidak membayar sewa yang dinaikkan — Sama ada tuan tanah boleh memotong bekalan elektrik premis yang disewakan

Plaintif di dalam kes ini adalah penyewa di Paras 10, Menara Bank Pembangunan, Jalan Sultan Ismail, Kuala Lumpur ('bangunan tersebut'). Defendan pertama adalah syarikat yang mengendalikan pengurusan bangunan tersebut. Defendan kedua adalah pengurus besar defendan pertama. Sebelum pendengaran kes ini bermula tindakan terhadap defendan kedua telah dibatalkan. Oleh itu bagi tujuan pembicaraan kes ini tindakan plaintif hanyalah terhadap defendan pertama ('defendan'). Plaintif, sebuah firma guaman, telah mula menyewa di bangunan tersebut pada tahun 1988 dengan kadar sewa bulanan sebanyak RM1.50 sekaki persegi, sewaktu ekonomi negara merosot. Selepas keadaan ekonomi negara bertambah baik kadar sewa telah dinaikkan kepada RM3.50 sekaki persegi. Bagaimanapun pada tahun 1997 ekonomi negara kembali jatuh. Kemerosotan ekonomi negara berlarutan sehingga tahun 2000. Namun begitu defendan pada tahun 1998 telah menaikkan kadar sewa kepada RM4.60 sekaki persegi. Kenaikan sewa ini tidak menyenangkan semua penyewa-penyewa bangunan tersebut. Oleh itu penyewa-penyewa telah menubuhkan satu persatuan dengan nama Kelab Penyewa-Penyewa Menara Bank Pembangunan ('KPMBP') yang mempunyai tujuan utamanya berunding dengan pengurusan bangunan tersebut untuk menurunkan kadar sewa kepada satu tahap yang difikirkan berpatutan. Plaintif pun mengalami kesukaran untuk membayar sewa bulanannya. Pada 2 Mac 1998 defendan telah menulis kepada plaintif menuntut tunggakan sewa dan jika gagal bekalan elektrik di pejabat plaintif akan dipotong. Pada 30 Mac 1998 bekalan elektrik kepada pejabat plaintif telah dipotong. Bekalan elektrik disambung semula sejurus selepas plaintif menjelaskan segala tunggakan sewa pejabatnya. Pada 12, 13, 14 dan 15 Jun 1998 bekalan elektrik kepada pejabat plaintif sekali lagi dipotong berperingkat-peringkat. Percubaan plaintif untuk memeriksa bilik elektrik bersama dengan juru elektriknya bertujuan untuk memastikan sebab kerosakan bekalan elektrik tidak berjaya. Kakitangan defendan telah menghalang mereka masuk ke bilik elektrik. Hanya setelah plaintif menghubungi pengarah urusan Bank Pembangunan Malaysia, barulah bekalan elektrik disambung semula. Atas pemotongan bekalan elektrik kepada pejabat plaintif itulah maka plaintif membawa tindakan ganti rugi ini terhadap defendan. Plaintif mendakwa bahawa defendan sengaja memutuskan bekalan elektrik itu kepada pejabat plaintif. Defendan pula mempertikaikan dakwaan plaintif itu dan defendan mengatakan pemutusan bekalan elektrik kepada pejabat plaintif berlaku disebabkan ELCB terpelantik dan bukan disengajakan oleh defendan.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Pemotongan bekalan elektrik ke pejabat plaintif bukan disebabkan oleh ELCB terpelantik tetapi dilakukan secara sengaja oleh kakitangan defendan (lihat perenggan 10).

(2) Vendor mempunyai kewajipan untuk memulihkan bekalan eletrik kepada mana-mana penyewanya dengan secepat mungkin. Pemutusan bekalan elektrik selama empat hari adalah terlalu lama (lihat perenggan 16).

(3) Mengenai gantirugi am yang dituntut oleh plaintif sebanyak RM2,635,343 itu adalah terlalu 'excessive' dan tidak berpatutan sungguhpun plaintif berhak menuntutnya. Soalnya apakah jumlah yang munasabah. Setelah menimbangkan keseluruhan keadaan kes ini diputuskan jumlah yang munasabah yang patut diawadkan kepada plaintif sebagai gantirugi am ialah RM435,343 (lihat perenggan 21).

[**English summary**

In this case, the plaintiff was the tenant at Level 10, Menara Bank Pembangunan, Jalan Sultan Ismail, Kuala Lumpur ('the building'). The first defendant was a company in charge of the management of the building. The second defendant was the first defendant's general manager. Prior to the commencement of the hearing of the case, the action against the second defendant was struck off. Therefore, for the purpose of the trial of this case, the plaintiff's action was only against the first defendant ('the defendant'). The plaintiff, a legal firm, had started renting the building in 1988 at a monthly rental rate of RM1.50 psf, during the economy downturn. When the country's economy recovered the rental rate was increased to RM3.50 psf. Nevertheless, in 1997 the country's economy experienced another downturn. This situation continued till 2000. Nevertheless, the defendant in 1998 had increased the rental rate to RM4.60 psf. The tenants of the building did not agree with the rent increase. Therefore, the tenants set up an association called 'Kelab Penyewa-Penyewa Menara Bank Pembangunan' ('KPMBP') which main purpose was to negotiate with the management of the building to lower the rental rate to a reasonable rate. The plaintiff also had difficulty in paying the monthly rental. On 2 March 1998, the defendant wrote to the plaintiff claiming the rent due, failure of which will result in the plaintiff's office electricity supply to be cut. On 30 March 1998, the electricity supply to the plaintiff's office was cut. The electricity supply was restored after the plaintiff settled all rent due of the office. On 12, 13, 14 and 15 June 1998, the electricity supply to the plaintiff's office was cut again in stages. The plaintiff's attempt to check the electricity room together with the electrician for the purpose of determining the cause of the cut in the electricity supply was in vain. The defendant's staff did not allow them to enter the electricity room. Only after the plaintiff contacted the managing director of Bank Pembangunan Malaysia, was the electricity supply restored.

Based on that electricity supply cut to the plaintiff's office that the plaintiff commenced this action for damages against the defendant. The plaintiff alleged that the defendant had intentionally cut off the electricity supply to the plaintiff's office. The defendant disputed the plaintiff's allegation and stated that the electricity cut to the plaintiff's office was caused by the trip of the ELCB and was not done intentionally by the defendant.

Held, allowing the plaintiff's claim with costs:

(1) The electricity supply cut to the plaintiff's office was not caused by the tripping of the ELCB but was done intentionally by the defendant's staff (see para 10).

(2) The vendor had a duty to restore the electricity supply to any of its tenants as soon as possible. The electricity cut for four days was too long (see para 16).

(3) As for the general damages claimed by the plaintiff, the sum of RM2,635,343 was too excessive and not proper even though the plaintiff had the right to claim it. The issue was whether the sum was reasonable. After considering the overall situation of this case it was decided that the reasonable sum which should be awarded to the plaintiff as general damages was RM435,343 (see para 21).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai kenaikan sewa, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2002 Reissue), perenggan 1348–1349.

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 114(g)

Salim bin Mohd Ali (Baharuddin Ali & Co) bagi pihak plaintif.
Hasnah bte Yasin (Nordin Torji & Yusof Ahmad) bagi pihak defendan.

Azmel H:

[1] Plaintif di dalam kes ini adalah penyewa di Paras 10, Menara Bank Pembangunan, Jalan Sultan Ismail, Kuala Lumpur (Bangunan tersebut). Defendan pertama adalah syarikat yang mengendalikan pengurusan bangunan tersebut. Defendan kedua adalah pengurus besar defendan pertama. Sebelum pendengaran kes ini bermula tindakan terhadap defendan kedua telah dibatalkan. Oleh itu bagi tujuan pembicaraan kes ini tindakan plaintif hanyalah terhadap defendan pertama (defendan).

[2] Fakta ringkas kes ini adalah seperti berikut. Plaintif, sebuah firma guaman, telah mula menyewa di bangunan tersebut pada tahun 1988 dengan kadar sewa bulanan sebanyak RM1.50 sekaki persegi, sewaktu ekonomi negara merosot. Selepas keadaan ekonomi negara bertambah baik kadar sewa telah dinaikkan kepada RM3.50 sekaki persegi. Bagaimanapun pada tahun 1997 ekonomi negara kembali jatuh. Kemerosotan ekonomi negara berlarutan sehingga tahun 2000. Namun begitu defendan pada tahun 1998 telah menaikkan kadar sewa kepada RM4.60 sekaki persegi. Kenaikan sewa ini tidak menyenangkan semua penyewa-penyewa bangunan tersebut. Oleh itu penyewa-penyewa telah menubuhkan satu persatuan dengan nama Kelab Penyewa-Penyewa Menara Bank Pembangunan (KPMBP) yang mempunyai tujuan utamanya berunding dengan pengurusan bangunan tersebut untuk menurunkan kadar sewa kepada satu tahap yang difikir berpatutan. Baharuddin Ali, rakan kongsi plaintif, telah dilantik sebagai setiausaha KPMBP.

[3] Adalah pendapat penyewa-penyewa bahawa kenaikan kadar sewa kepada RM4.60 sekaki persegi di kala kejatuhan ekonomi negara adalah terlalu tinggi dan tidak berpatutan. Bahkan pada kadar sewa RM3.60 sekaki persegi pun banyak penyewa-penyewa yang tidak mampu membayarnya. Plaintif pun mengalami kesukaran untuk membayar sewa bulanannya.

[4] Pada 2 Mac 1998 defendan telah menulis kepada plaintif menuntut tunggakan sewa dan jika gagal bekalan elektrik di pejabat plaintif akan dipotong. Bahagian yang relevan surat tersebut berbunyi seperti berikut :

> Sukacita sekiranya pihak kami dapat mengemukakan kepada pihak kami bayaran sejumlah RM38,259.40 (Ringgit: Tiga puluh lapan ribu dua ratus lima puluh sembilan dan sen empat puluh sahaja) sebagai bayaran sewa ruang pejabat untuk bulan Mac 1998 termasuk tunggakan.
>
> Sila ambil perhatian bahawa jumlah tunggakan adalah RM30,046 iaitu sebahagian bulan November hingga bulan Februari 1998.
>
> Pihak kami memberi tempuh selama 14 hari dari tarikh surat ini diterima untuk tuan menjelaskannya. Sekira gagal, pihak tuan akan dikenakan tindakan undang-undang dan bekalan elektrik di pejabat tuan akan dipotong. Segala kos yang berkaitan adalah ditanggung sepenuhnya oleh pihak tuan.

[5] Pada 30 Mac 1998 bekalan elektrik kepada pejabat plaintif telah dipotong. Bekalan elektrik disambung semula sejurus selepas plaintif menjelaskan segala tunggakan sewa pejabatnya. Pada 12, 13, 14 dan 15 Jun 1998 bekalan elektrik kepada pejabat plaintif sekali lagi dipotong. Ini dilakukan berperingkat-peringkat. Dengan lain perkataan pemotongan elektrik di pejabat plaintif tidak berlaku sekali gus. la berlaku di sebahagian tempat pada awalnya dan ditambah pada bahagian yang lain pada hari-hari berikutnya. Percubaan plaintif untuk memeriksa bilik elektrik bersama dengan electriciannya bertujuan untuk memastikan sebab kerosakan bekalan elektrik tidak berjaya. Kakitangan defendan telah menghalang mereka masuk ke bilik elektrik. Hanya setelah Baharuddin Ali menghubungi

A pengarah urusan Bank Pembangunan Malaysia Bhd, Dato' Nik Ibrahim Nik Abdullah barulah bekalan elektrik disambung semula pada jam 6ptg 15 Jun 1998.

[6] Atas pemotongan bekalan elektrik kepada pejabat plaintif itulah maka plaintif membawa tindakan ganti rugi ini terhadap defendan. Plaintif mendakwa
B bahawa defendan sengaja putuskan bekalan elektrik itu kepada pejabat plaintif. Defendan pula mempertikaikan dakwaan plaintif itu dan defendan mengatakan pemutusan bekalan elektrik kepada pejabat plaintif berlaku disebabkan 'trippings' dan bukan disengajakan oleh defendan.

C **[7]** Di awal pembicaraan ini kedua pihak telah bersetuju bahawa hanya ada satu isu penting di dalam kes ini iaitu:

> Sama ada pemotongan bekalan elektrik di pejabat plaintif itu berlaku atas perbuatan kakitangan defendan atau disebabkan wujudnya 'trippings'.

D **[8]** Di dalam pembicaraan tindakan ini pihak plaintif telah memanggil tiga orang saksi. Saksi plaintif pertama, Baharuddin Ali, telah menceritakan peristiwa yang telah berlaku sejak plaintif mula menjadi penyewa bangunan tersebut pada tahun 1988 hingga peristiwa pemotongan bekalan elektrik ke pejabat plaintif pada 30 Mac 1998 dan juga pada 12 hingga 15 Jun 1998. Pihak plaintif
E juga memanggil saksi kedua, Wan Suhaimi bin Wan Yusuf, kerani akaun plaintif. Beliau berada di pejabat plaintif waktu bekalan elektrik dipotong di kedua-dua peristiwa itu. Menurut SP2 pemotongan kali pertama dilakukan terhadap keseluruhan pejabat plaintif. Dan pemotongan kali kedua dilakukan secara berperingkat-peringkat. Pihak plaintif juga memanggil saksi ketiga, Mat @
F Ahmad bin Othman yang bertugas sebagai Wireman. Keterangan beliau cuma bertumpu kepada cara mengenal pasti kerosakan bekalan elektrik sahaja dengan menggunakan Mega Insulation Tester.

[9] Pihak Defendan pula memanggil dua orang saksi, saksi defendan pertama (SD1) ialah Jamil bin Poniran, pengurus besar defendan. SD1 ini menegaskan
G dengan sekeras-kerasnya bahawa pemotongan bekalan elektrik kepada pejabat plaintif pada kedua-dua peristiwa itu adalah disebabkan trippings dan bukan dilakukan oleh kakitangan defendan. Mengenai surat defendan yang dihantar kepada plaintif pada 2 Mac 1998 yang mana SD1 sendiri tandatangani sebagai pengurus besar, SD1 menjelaskan bahawa ugutan supaya 'bekalan elektrik
H dipejabat tuan akan dipotong' adalah gurauan sahaja dan beliau tidak berniat untuk melaksanakannya. Saksi kedua defendan, Salihuddin Ayobbi bin Musalli, seorang kakitangan defendan yang bertugas sebagai penjaga jentera elektrik kanan, telah memberi keterangan dengan panjang lebar mengenai peristiwa kedua-dua pemotongan bekalan elektrik ke pejabat plaintif itu. Beliau mengesahkan
I bahawa pada kedua-dua peristiwa itu 'earth leakage circuit breaker' (ELCB) dibilik elektrik defendan telah terpelantik disebabkan satu kerosakan pendawaian di bilik pejabat plaintif. Ini menyebabkan trippings berlaku.

[10] Setelah saya mempertimbangkan keterangan kesemua saksi-saksi didalam pembicaraan ini berserta dengan dokumen-dokumen yang dikemukakan dan juga hujahan-hujahan oleh peguam-peguam dari kedua pihak saya memutuskan bahawa pemotongan bekalan elektrik ke pejabat plaintif bukan disebabkan oleh trippings tetapi dilakukan secara sengaja oleh kakitangan defendan. Alasan-alasan yang membuat saya mencapai keputusan sedemikian adalah seperti berikut:

[11] Pertama adalah fakta yang tidak dipertikaikan bahawa plaintif telah tidak membayar sepenuhnya sewa yang ditetapkan oleh defendan pada kadar RM4.60 sekaki persegi sejak bulan November 1997 hingga Februari 1998. Surat defendan bertarikh 2 Mac 1998 kepada plaintif yang ditandatangani oleh SD1 sebagai pengurus besar adalah untuk menuntut tunggakan bayaran sewa tersebut. Masa 14 hari telah diberi oleh defendan kepada plaintif untuk menjelaskan tunggakan itu. Jika gagal tindakan yang defendan akan ambil seperti yang dinyatakan di dalam perenggan 3 surat itu bukan semata-mata gurauan sahaja. Ini adalah surat resmi. Tiap-tiap perkataan yang ditulis di dalam surat resmi dilakukan dengan niat yang penuh tanpa apa-apa gurauan (joke). Jarak tarikh antara pengeluaran surat notis untuk memotong bekalan elektrik dengan berlakunya pemotongan bekalan elektrik terlalu dekat. Niat untuk memotong bekalan elektrik jelas dinyatakan dalam surat tersebut.

[12] Di samping itu perlu diingatkan bahawa bekalan elektrik dipulihkan sejurus sahaja plaintif menjelaskan tunggakan sewa. Pemulihan bekalan elektrik dilakukan tanpa apa-apa pembaikan atau pemeriksaan dilakukan terhadap pendawaian di pejabat plaintif.

[13] Perbezaan masa di antara surat yang mengandungi ugutan dengan pemulihan bekalan elektrik dipotong adalah terlalu dekat. Di atas keadaan yang sedemikian kemungkinan berlakunya satu tripping, pada pendapat saya, adalah terlalu 'remote'. Setelah mengambil kira kesemua peristiwa yang berlaku mengenai isu ini saya lebih yakin bahawa pemotongan itu berlaku dengan disengajakan oleh kakitangan defendan demi melaksanakan notis ugutan yang diberi di dalam surat defendan bertarikh 2 Mac 1998.

[14] Mengenai peristiwa pemotongan bekalan elektrik seterusnya pada 12–15 Jun 1998 pula keterangan saksi plaintif (SP1 dan SP2) mengatakan pemotongan bekalan elektrik di pejabat plaintif dilakukan secara berperingkat-peringkat dari hari ke hari. la tidak dipotong sekali gus. Bukan sahaja keterangan SP1 disokong oleh keterangan SP2 mengenai isu ini, keterangan SP1 juga adalah konsisten dengan kenyataan laporan polis yang dibuat oleh SP1 (eks P15) di mana ayat yang relevan berbunyi:

> Saya mendapati bekalan elektrik di pejabat saya di atas telah *dipotong sebahagian* bekalannya pada 12, 13, 14 dan 15 Jun 1998. (Penekanan ditambah).

[15] Ayat ini memberi erti bahawa bukan semuanya bekalan elektrik dipejabat plaintif telah terputus dari hari pertamanya. Keterangan SP1 dan SP2 yang

mengatakan bahawa bekalan elektrik di pejabat plaintif dipotong secara berperingkat-peringkat langsung tidak disangkal oleh defendan. Dari segi undang-undang tanpa membuat penyangkalan di dalam pemeriksaan balas, keterangan saksi itu adalah diterima sebulatnya. Dan adalah wajar bagi mahkamah menerima keterangan fakta itu sebagai benar. Dan saya yakin pada hari-hari yang tersebut (12–15 Jun 1998) pejabat plaintif masih mempunyai bekalan elektrik, cuma bukan sepenuhnya. Dan ada kakitangan plaintif yang bertugas di pejabat pada hari-hari yang berkenaan. Jika bekalan elektrik terpotong keseluruhannya, pejabat plaintif tidak boleh beroperasi langsung.

[16] Dipihak pembelaan pula SD2 memberi keterangan bahawa pada 12–15 Jun 1998 keseluruhan pejabat plaintif tidak ada bekalan elektrik oleh sebab ELCB untuk bekalan pejabat plaintif telah terpelantik adalah susah dipercayai, apabila mengambil kira keterangan SP1 yang disokong oleh keterangan SP2 yang tidak disangkal oleh defendan dan konsisten dengan kenyataan laporan polis yang dibuat oleh SP1. Akan tetapi tidak ada apa-apa sokongan terhadap keterangan SP2 yang mengatakan keseluruhan bekalan elektrik kepada pejabat plaintif telah terputus pada 12–15 Jun 1998. Dari segi logik jika bekalan elektrik ke pejabat plaintif terputus keseluruhannya pada 12–15 Jun 1998 sudah tentu kandungan penyata tuntutan plaintif akan berbeza dengan apa yang dinyatakan sekarang ini. Tambahan pula saksi-saksi plaintif tidak menyatakan bahawa pejabat plaintif pada empat hari tersebut tidak berfungsi langsung. Apa yang ingin saya tekankan ialah bahawa amat luar biasa dan tidak berkemungkinan langsung bagi seorang vendor membiarkan penyewanya berada di dalam keadaan gelap tanpa bekalan elektrik berterusan selama empat hari melainkan keadaan itu sememang disengajakan. Pada pendapat saya vendor mempunyai kewajipan untuk memulihkan bekalan elektrik kepada mana-mana penyewanya dengan secepat mungkin. Keputusan bekalan elektrik selama empat hari adalah terlalu lama.

[17] Saya telah memerhatikan demeanour SD2 waktu beliau memberi keterangan. Saya dapati beliau seorang yang suka bercakap banyak dan suka membanggakan diri sendiri dan tugas-tugasnya. Ada kala jawapan yang diberi oleh beliau tidak munasabah dan tidak meyakinkan. Misalnya SD2 berkata bilik elektrik itu adalah bilik penting. Oleh itu tiada siapa yang boleh masuk selain dari orang yang ada kompeten. Bilik itu berbahaya kerana orang yang tidak kompeten boleh terkena serpihan elektrik. Alasan yang diberi oleh SD2 untuk tidak membenarkan sesiapa masuk ke dalam bilik elektrik tidak boleh diterima akal. Apakah bahayanya bagi seorang electrician masuk ke dalam bilik elektrik itu? Pada anggapan saya keengganan defendan membenarkan plaintif atau wakilnya memeriksa bilik elektrik mestilah atas sebab-sebab yang tertentu yang mereka tidak ingin plaintif tahu. Di atas kelakuan defendan yang sebegini rupa anggapan (presumption) di bawah s 114(g) Akta Keterangan 1950 boleh terpakai.

[18] Adalah pendapatan fakta saya bahawa pada tarikh 12–15 Jun 1998 bekalan elektrik kepada pejabat plaintif tidak terputus keseluruhannya. Seperti

yang dijelaskan oleh saksi plaintif bekalan elektrik dipotong berperingkat-peringkat dan bertambah dari hari ke hari. Keterangan saksi defendan yang mengatakan keseluruhan bekalan elektrik kepada pejabat plaintif telah terputus disebabkan oleh ELCB terpelantik adalah tidak benar di atas keadaan yang wujud di dalam kes ini. Oleh itu dakwaan defendan bahawa bekalan elektrik kepada pejabat plaintif terputus oleh kerana masalah pendawaian di pejabat plaintif yang menyebabkan ELCB terpelantik adalah tidak benar sama sekali.

[19] Di atas sebab-sebab yang saya nyatakan di atas saya memutuskan bahawa pemotongan elektrik kepada pejabat plaintif pada kedua-dua peristiwa itu adalah kerana sengaja dipotong oleh kakitangan defendan dan bukannya disebabkan oleh trippings.

[20] Dengan hal yang demikian saya memutuskan bahawa defendan adalah liable kerana memotong dengan sengaja bekalan elektrik kepada pejabat plaintif. Oleh itu saya benarkan ganti rugi khas yang dituntut oleh plaintif sebanyak RM1,025.

[21] Mengenai ganti rugi am yang dituntut oleh plaintif sebanyak RM2,635,343 itu pada pendapat saya adalah terlalu excessive dan tidak berpatutan sungguhpun saya bersetuju plaintif berhak menuntutnya. Hanya isu quantum yang saya tidak bersetuju. Soalnya apakah jumlah yang munasabah. Setelah menimbangkan keseluruhan keadaan kes ini saya memutuskan jumlah yang munasabah yang patut diawardkan kepada plaintif sebagai ganti rugi am ialah RM435,343. Pecahannya adalah seperti berikut:

Jumlah Gantirugi Am:

1	Kecemaran udara	RM200,000
2	Ketidakboleh beroperasi	RM 35,343
3	Gangguan mental, emosi dan fizikal	RM150,000
4	Ketidakselesaan klien-klien	RM 50,000
	JUMLAH	RM435,343

[22] Saya juga perintahkan kos bagi tindakan ini ditanggung oleh defendan.

Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh AK Krishnan